

Patrimônio Separado da 4ª emissão
Série 21 e 22 – IF Nº 18F0849431 e 18F0849476

Demonstrações Contábeis para o exercício findo em
30 de junho de 2019

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

À Administradora e aos Investidores do

Patrimônio Separado da 4ª emissão - Série 21 e 22 – IF Nº 18F0849431 e 18F0849476

São Paulo – SP

Opinião



Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado da **4ª emissão - Série 21 e 22 – IF Nº 18F0849431 e 18F0849476** (“Patrimônio Separado”), administrado pela **Isec Securitizadora S.A.** (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas para o exercício findo em 30 de junho de 2019 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018 para elaboração dessas demonstrações contábeis de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

Base para opinião



Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2. que descreve que a base contábil dessas demonstrações contábeis, elaboradas exclusivamente para atendimento da lei 9.514/97 e do art. 25-A da ICVM 480/2018, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Adicionalmente, o art. 25-A dispensou a apresentação comparativa. Conseqüentemente, as demonstrações contábeis podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria



Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Lastro dos direitos creditórios (notas explicativas números 3 e 4)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA.	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria.
Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.	<p>O nossos exames de auditoria incluíram, mas não se limitaram:</p> <ul style="list-style-type: none">Validação da existência, em uma base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios.Avaliações das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado. <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações contábeis, foram adequados para atendimento da lei 9.514/97 e do art. 25-A da ICVM 480/2018, no contexto das referidas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.</p>

2. Perdas por redução do valor recuperável (<i>impairment</i>) dos direitos creditórios (notas explicativas números 3 e 4)	
Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA.	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria.
O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado é determinado por meio de fatores internos, tais como histórico de pagamentos e garantias; bem como análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável. Devido à relevância e ao nível de julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.	<p>O nossos exames de auditoria incluíram, mas não se limitaram:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avaliação da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dessas análises, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliações das garantias; • Avaliação dos cálculos matemáticos incluídos em tais análises; • Avaliações das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado. <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante da recuperabilidade, assim como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2019.</p>

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações contábeis



A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 9.514/97 e que também consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na lei 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos (TS), divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis



Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Ribeirão Preto SP, 17 de setembro de 2019.

ISEC SECURITIZAÇÃO S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 4º EM CRI 21 22 CASAS BAHIA II – IF Nº 18F0849431 / 18F0849476
EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019
(Em milhares de Reais)

<u>ATIVO</u>	<u>30/06/2019</u>	<u>PASSIVO</u>	<u>30/06/2019</u>
CIRCULANTE	<u>255.481</u>	CIRCULANTE	<u>11.662</u>
Caixa e equivalentes de caixa	1.262	Captação de recursos	10.400
Bancos conta movimento	-	Obrigações por emissão de CRI/CRA com regime fiduciário	10.400
Aplicações financeiras de liquidez imediata	1.262		
Operações de crédito	10.400	Obrigações na aquisição de recebíveis	1.262
Recebíveis imobiliários/agronegócio com regime fiduciário - CP	10.400	Valores retidos com regime fiduciário	1.262
		PASSIVO NÃO CIRCULANTE	<u>243.819</u>
ATIVO NÃO CIRCULANTE	<u>243.819</u>	Captação de recursos	243.819
		Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário LP	243.819
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	<u>243.819</u>		
Operações de crédito	243.819		
Recebíveis imobiliários/agronegócio com regime fiduciário - LP	243.819		
TOTAL DO ATIVO	<u>255.481</u>	TOTAL DO PASSIVO	<u>255.481</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ISEC SECURITIZAÇÃO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 4º EM CRI 21 22 CASAS BAHIA II – IF Nº18F0849431 / 18F0849476
EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019
(Em milhares de Reais)

	<u>30/06/2019</u>
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA	
Operações de crédito	32.622
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação	1
Total das receitas da intermediação financeira	32.623
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA	
Captação no mercado	(32.622)
Total das despesas da intermediação financeira	(32.622)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA	<hr/> 1
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	
Outras despesas administrativas	(1)
Resultado financeiro	347
Outras despesas operacionais	(347)
Total de outras receitas (despesas) operacionais	(1)
RESULTADO ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DO IMPOSTO DE RENDA	<hr/> -
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<hr/> - <hr/>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ISEC SECURITIZAÇÃO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 4º EM CRI 21 22 CASAS BAHIA II – IF Nº18F0849431 / 18F0849476
EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019
(Em milhares de Reais)

	<u>30/06/2019</u>
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO NO PERÍODO - método direto	
ENTRADAS DE CAIXA	
(+) Integralização dos CRI	253.821
(+) Recebimento de direitos creditórios	41.063
(+) Outras entradas	120
Total das entradas de caixa	295.004
SAIDAS DE CAIXA	
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	(14.897)
Amortização do principal	(5.439)
Juros	(9.458)
(-) Pagamentos efetuados à classe júnior	(16.067)
Amortização do principal	(2.331)
Juros	(13.736)
(-) Pagamento de despesas	(90)
(-) Aquisição de novos direitos creditórios	(252.460)
(-) Outros pagamentos	(10.228)
Total das saídas de caixa	(293.742)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO	1.262
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	
No início do exercício	-
No fim do exercício	1.262
Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.262</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A ISEC Securitizadora S.A (“Emissora”) é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar - Conj.215.

A Emissora iniciou suas atividades em 05 de março de 2007 e tem como objeto social a prática de operações de: (a) a securitização de financiamentos imobiliários e de créditos oriundos de operações imobiliárias ou do agronegócio; (b) a prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações imobiliárias; e (c) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRA.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e em cumprimento ao disposto no art. 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da IN CVM nº 600, de 01 de agosto de 2018, a Companhia constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) ao qual se refere as demonstrações contábeis ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2019.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- a) Datas de início e término da emissão: 25/06/2018 a 13/12/2032.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento comercial.
- c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: Aval; Alienação Fiduciária; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Alienação Fiduciária de Cotas e Subordinação.

2. BASE DE PREPARAÇÃO

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota 3), de acordo com os requerimentos do art. 34 da Instrução CVM 600, de 1º de agosto de 2018, que dispensa a apresentação destas demonstrações contábeis de forma comparativa em sua adoção inicial.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 17 de setembro de 2019.

Moeda funcional e moeda de apresentação - Estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

Uso de estimativas e julgamentos - A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS APLICÁVEIS AOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS

As práticas contábeis descritas abaixo foram aplicadas de maneira consistente no exercício apresentado.

a) Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, o Patrimônio Separado não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa e saldos positivos em conta movimento.

c) Instrumentos financeiros

c.1) Ativos financeiros não derivativos

São classificados nas seguintes categorias: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e (ii) ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado quando incorridos.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

c.2) Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI/CRA, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e suas baixas ocorrem quando têm suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

d) Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e suas garantias considerando informações prospectivas.

O Patrimônio Separado considera um ativo financeiro como inadimplente quando o ativo estiver vencido há mais de 90 dias.

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos e ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro de uma provisão para suportar

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da Emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

- Com relação aos devedores: será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.
- Com relação às garantias: será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) coobrigação do cedente ou de terceiros (“fiança”), (ii) cessão fiduciária (“colateral”), (iii) garantia real imobiliária (alienação fiduciária ou hipoteca) e (iv) outras.
- Com relação às obrigações do Patrimônio Separado: serão considerados os valores relativos a (i) pagamentos futuros devidos aos investidores, (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento e (iii) custos estimados com execução das garantias.

Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

e) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, da seguinte forma:

Ativos contingentes

Não são reconhecidos nas informações anuais, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabe mais nenhum recurso.

Provisões para risco

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa - ou mesmo em função de eventuais situações que sugiram potenciais perdas futuras relacionadas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

à Emissão -, que possa gerar uma saída de recursos e que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

Passivos contingentes

São incertos e dependem de eventos futuros para determinar se existe probabilidade de saída de recursos. Não são provisionados, mas divulgados, se classificados como perda possível e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

Em 30 de junho de 2019 o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem apresentados.

f) Resultado

Receita intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre os valores investidos e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

Quando aplicável, as despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável (“impairment”) reconhecidas nos ativos financeiros.

g) Despesa de intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

h) Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações contábeis dos patrimônios separados das demonstrações contábeis da securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no período, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

i) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados a tributação a título de Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

j) Informação por segmento

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 – Informações por Segmento - que é equivalente ao IFRS 8 – Segmentos Operacionais. O CPC 22 é mandatório para as demonstrações contábeis cujos exercícios se encerram a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que o Patrimônio Separado opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

4. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRI emitido nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliários, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes de CCB - Cédula de Crédito Bancário cedidas pelo BR Partners Banco de Investimento S.A., custodiados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a 21ª e 22ª série da 4ª Emissão da Companhia, sob registro IF 18F0849431 / 18F0849476.

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas:

Créditos vinculados

a. por prazo de vencimento	30/06/2019
i. até 30 dias	2.622
ii. de 31 a 60 dias	410
iii. de 61 a 90 dias	719
iv. de 91 a 120 dias	228
v. de 121 a 150 dias	536
vi. de 151 a 180 dias	444
vii. acima de 180 dias	249.260
Total	254.219

Informação sobre a situação dos créditos vencidos dentro do lastro

b. inadimplentes (valor das parcelas inadimplentes)	30/06/2019
i. vencidos e não pagos até 30 dias	-
ii. vencidos e não pagos de 31 a 60 dias	-
iii. vencidos e não pagos de 61 a 90 dias	-
iv. vencidos e não pagos de 91 a 120 dias	-
v. vencidos e não pagos de 121 a 150 dias	-
vi. vencidos e não pagos de 151 a 180 dias	-
vii. vencidos e não pagos acima de 180 dias	-

c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício:

Na análise da Securitizadora, não há provisão a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

- d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com garantia de alienação fiduciária da totalidade das cotas da sociedade denominada Twinsk Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado – Investimento do Exterior, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.085.872/0001-65, correspondente a 100% de seu capital social; Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 16.046 do Cartório de Registro de Imóveis de Duque de Caxias, matrícula nº 48.264 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel, matrícula nº 846 do 1 Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul, da matrícula nº 846 do 1 Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul, o Aval prestado por Michael Klein, , formalizado nos termos da CCB, datado de 11/12/2017, esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o avalista, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista, a Cessão fiduciária de todos os Direitos Creditórios, presentes ou futuros, que cada uma das Fiduciárias titulem com relação aos Contratos de Locação e subordinação espécie de preferência garantida aos CRI Sêniores em relação aos CRI Subordinados, no sentido de que os primeiros são pagos pela Emissora antes que os segundos, em estrita observância a prioridade de pagamentos prevista no item 5.5. do Termo de securitização.

- e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:

O procedimento de cobrança adotado pela Emissora inicia-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos Certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do patrimônio separado.

- f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores:

Não houve no exercício eventos de pré-pagamento na operação.

- g) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

5. INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os CRI são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora. O acompanhamento desses CRI são efetuados por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

a) Valores relativos a série e às suas principais respectivas características:

Série: 21ª

Prazo de vencimento:	161 meses
Valor da série:	R\$ 177.681
	6% a.a de juros + 100% da variação do
Taxa de juros efetiva:	indexador
Indexador:	IPCA/IBGE
Periodicidade de Indexação:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Série: 22ª

Prazo de vencimento:	161 meses
Valor da série:	R\$ 76.538
	21,69% a.a de juros + 100% da
Taxa de juros efetiva:	variação do indexador
Indexador:	IPCA/IBGE
Periodicidade de Indexação:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado:

Os certificados da série 21ª são classe sênior e a série 22ª Subordinada.

c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 21ª E 22ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 10 DE DEZEMBRO DE 2018

Deliberar sobre: ITEM I- Aprovar a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos, a contar dessa data, para: (i) apresentação das certidões relacionadas no Anexo I da presente ata, nos termos da Cédula de Crédito Bancário no 5037, no valor de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), emitida pela CASA BAHIA COMERCIAL LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Avenida Conde Francisco Matarazzo, na 100, CEP 09520-900, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o no 59.291.534/0001-67 ("Devedora") (ii) reestabelecer, em razão do desenquadramento do índice de cobertura mínima, correspondente a 130% (cento e trinta por cento), apurado em Novembro/2018, conforme item 4.3 da Cessão Fiduciária, o enquadramento do referido índice com a devida formalização da substituição do direito creditório oriundo do Contrato de Locação firmado em 09 de fevereiro de 2017, entre Casa Bahia Comercial Ltda. e RN Comércio varejista S.A, que tem como objeto o Imóvel objeto da matrícula no 153.915 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG, localizado na cidade de Betim, Estado de Minas Gerais, na Rua Contagem,50, Direito Creditório Betim"); conforme assim solicitado pela Devedora; e (iii) postergação do prazo para registros da alienação fiduciária sobre os imóveis: (a) objeto da matrícula no 67.638, do 2o Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí - SP ("Imóvel 67.638") e (b) do imóvel objeto da matrícula no 6.188 do 1o Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP ("Matrícula 6.188"). ITEM II - tendo em vista as ordens do dia constates acima, aprovação da não configuração do Evento de Vencimento Antecipado, conforme previsto no item 4.1, alíneas "" e "iv", da CCB;

ITEM III - Autorização para o Agente Fiduciário e a Emissora praticarem todo e qualquer ato, celebrar todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para efetivação e implementação das matérias aprovadas acima nos documentos relacionados aos CRI, bem como sobre a autorização expressa para publicação desta ata no site da Emissora e envio para a CVM, conforme regulamentação aplicável.

6. CREDORES DIVERSOS

Representados por valores a título de fundo de despesas que serão utilizados para o pagamento de despesas da operação no montante de R\$ 1.262.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

7. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício
Taxa de Gestão	Isec Securitizadora	Mensal	60
Escriturador	Bradesco	Mensal	7
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM	Trimestral	18
Registro e Custódia	Vórtx DTVM	Anual	4
Auditor externo das Demonstrações Contábeis do Patrimônio Separado	BLB Auditores	Anual	1

As despesas da 21ª e 22ª série da 4ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários foram arcadas com recursos do Fundo despesas.

8. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

9. RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações contábeis, dentre as quais estão consideradas as demonstrações contábeis desse Patrimônio Separado, junto à empresa BLB Auditores Independentes, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

10. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações contábeis de 30 de junho de 2019, quer vinculado a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações contábeis.

11. OUTRAS INFORMAÇÕES

Não foram identificadas outras informações relevantes, além daquelas já divulgadas, ao completo entendimento dessas demonstrações contábeis.